

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GE SOMMERWEIDE WEST -BA IV“ MITTELS DECKBLATT NR. 4

BEGRÜNDUNG

Träger der Planungshoheit:

Gemeinde Aicha vorm Wald
Hofmarkstraße 2
94529 Aicha vorm Wald

Tel.: 08544/9630-0
Fax: 08544/9630-20



www.aichavormwald.de
Email: info@aichavormwald.de

Aicha vorm Wald, den 01.02.2024

Georg Hatzesberger (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 01.02.2024

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

1	Anlass der Änderung.....	3
2	Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches	4
3	Künftige Festsetzungen.....	5
4	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen.....	10

1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ trat 2019 in Kraft. Der Bebauungsplan muss aufgrund anderweitiger Nutzungen/Inanspruchnahmen einiger ausgewählter Ausgleichsflächen (Flur-Nr. TF 77, TF 78 und 1905/1 in der Gmkg. Aicha) geändert werden.

Die Teilflächen der Flur-Nrn. 77 und 78 werden zur Herstellung eines Zauneidechsen-Ersatzhabitats benötigt. Im Rahmen des Bebauungsplans „WA Kaiserfeld-Süd“ erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse im geplanten Baufeld des oben genannten Bebauungsplans wird hierdurch der Lebensraum der Zauneidechse der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und der Verbotstatbestand des Verlusts von Fortpflanzung- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 verwirklicht.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird in diesem Zusammenhang ein Umsetzen von Individuen der Zauneidechse festgesetzt. Als Voraussetzung für die geplante Umsetzung stellt der Vorhabensträger die im Süden des Geltungsbereichs gelegene Extensivwiese (Flur-Nr. 77, 78) zur Verfügung.



Abbildung 1: Ausschnitt Ausgleichsbauungsplan, hier Bereich TF Flur-Nrn. 77 und 78

Für die Umsiedelung der Zauneidechsen wird somit eine ca. 2000 m² große Fläche der Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet Aicha vorm Wald – Sommerweide zur Verfügung gestellt. Die hier geplante Ausgleichsmaßnahme (Neuanlage einer Streuobstwiese) wird entsprechend reduziert und eine Ersatzfläche wird vom Vorhabensträger zur Verfügung gestellt.

Ferner muss aufgrund eines Grundstücksverkaufs einer Teilfläche der Flur-Nr. 77 (Gmkg. Aicha vorm Wald) die geplante Neuanlage der Streuobstwiese (12 Obstbäume) um 18 m nach Süden verschoben werden. Zudem wird im Plan gekennzeichnet, dass es sich hierbei um das Grundstück Flur-Nr. 77, Gmkg. Aicha vorm Wald handelt (die im Plan eingetragene Flur-Nr. 77/1 ist ein Schreibfehler à richtig Flur-Nr. 77, Gmkg. Aicha vorm Wald).

Neben der Inanspruchnahme der geplanten Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flur-Nrn. 77 und 78 in der Gemarkung Aicha vorm Wald, plant die Gemeinde Aicha vorm Wald eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Bereich der gemeindlichen Kläranlage. Hierfür muss wiederum eine zeichnerisch festgesetzte Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Sommerweide herangezogen werden. Die geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage dient zur energetischen Versorgung der Kläranlage. Alternativstandorte stehen hier nicht zur Verfügung.



Abbildung 2: Ausschnitt Ausgleichsbebauungsplan, hier Bereich TF Flur-Nr. 1905/1

2 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches

Der bestehende Bebauungsplan sieht für die Teilflächen der Flurstücke Flur-Nrn. 77, 78 und 1905/1 der Gemarkung Aicha vorm Wald jeweils die Neuanlage einer Streuobstwiese durch

die Entwicklung eines Extensivgrünlands mit Pflanzung von Obstbäumen vor (siehe Abbildung 1 und 2).

3 Künftige Festsetzungen

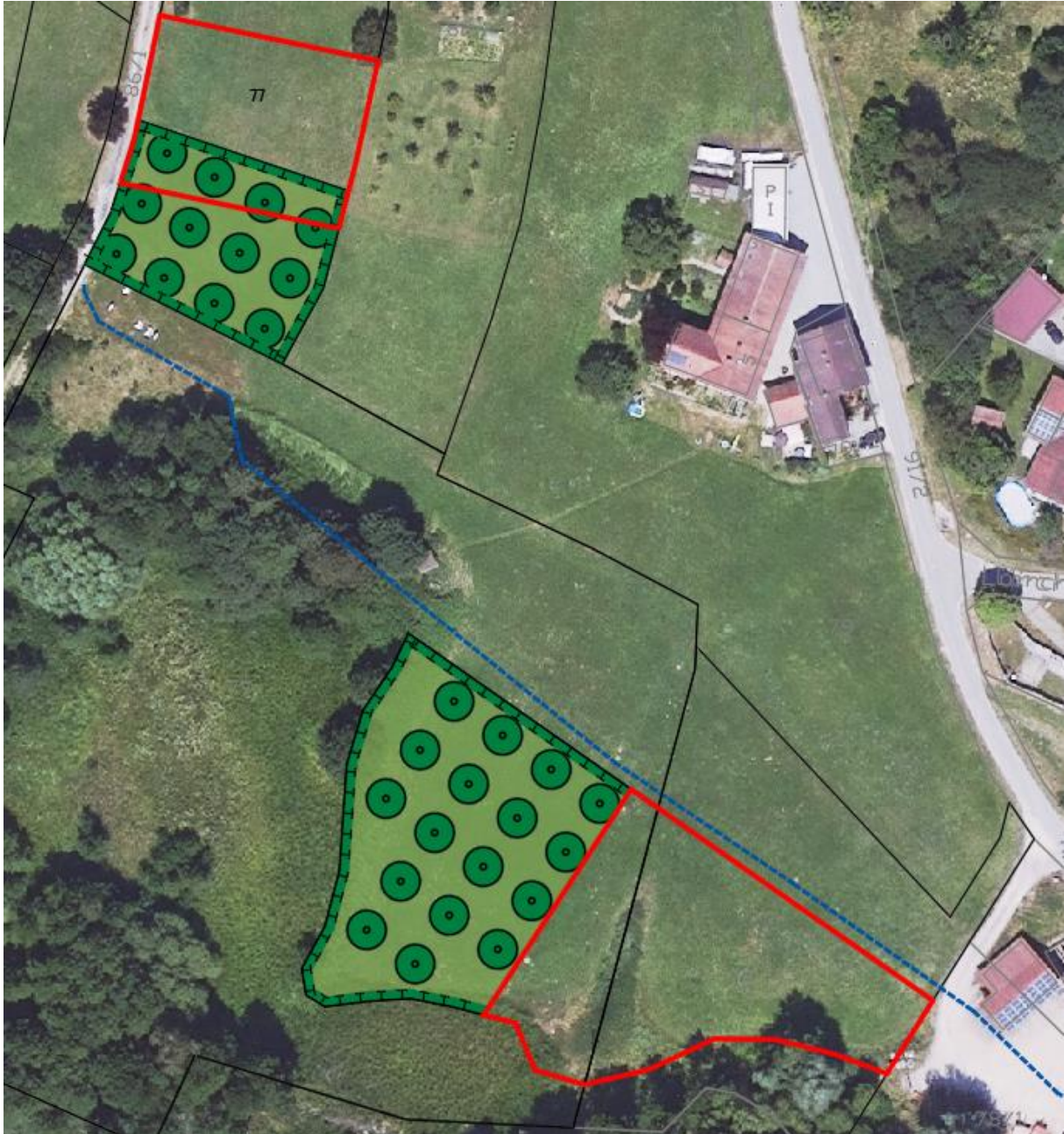


Abbildung 3: Deckblatt Nr. 4 Bereich Flur-Nrn. 77 und 78

Im Bereich der Flur-Nrn. 77 und 78 entfallen innerhalb der rotumrandeten Änderungsbereiche die zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation bzw. werden diese im Bereich der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 77 lediglich um 18 m nach Süden verschoben.



Abbildung 4: Deckblatt Nr. 4 Bereich Flur-Nr. 1905/1

Im Bereich der Flur-Nr. 1905/1 entfällt innerhalb des rotumrandeten Änderungsbereiches die zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation.

Mit der Inanspruchnahme der festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans „GE – Sommerweide West – BA IV“ fallen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 4013 m² weg. Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung von 12 % (4 Jahr x 3 %) werden hierfür Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 4495 m² als Ersatz benötigt.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald stellt folgende Maßnahmenflächen zur Verfügung:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ▪ TF Flur-Nr. 2289/3, Gmkg. Aicha vorm Wald | 866 m ² |
| ▪ TF Flur-Nr. 2485, Gmkg. Aicha vorm Wald | 2.760 m ² (mit Verzinsung) |
| ▪ TF Flur-Nr. 2816, Gmkg. Aicha vorm Wald | 869 m ² (mit Verzinsung) |

Bei der TF der Flur-Nr. 2816 in der Gemarkung Aicha vorm Wald handelt es sich um eine bereits hergestellte Ökokontofläche. Hier wird die ermittelte ökologische Verzinsung der Fläche für die Jahre 2009 bis 2018 entsprechend berücksichtigt.

Aicha vorm Wald, Hofmarkstr.2, 94529 Aicha				Berechnung und Verzinsung von Ökokontoflächen												
Gemarkung Aicha vorm Wald		Flur-Nr. 2816/0		3,00 % Zinsen für eine entsprechende weitere Fläche in m ²												
Datum	Bezeichnung	Flächen	Beginn der Verzinsung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gesamt-zinsen	ÖF rechnerisch	
04.09.2008	Anfangsbestand	2.470,00	2009	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10		592,80	3062,80	
29.06.2016	GVS Aicha-Eging	-2.209,00													-2209,00	
		261,00										7,83	7,83	15,66	15,66	
														0,00	0,00	
														0,00	0,00	
Auszug aus § 16 BayKompV:																
(3) ¹ Für jedes Kalenderjahr der vorgezogenen zeitlichen Realisierung erfolgt ein Zuschlag an Wertpunkten nach Abs. 1 in Höhe von drei v.H. der nach Abs. 1 festgestellten Aufwertung ohne Zinsezins über einen Zeitraum von höchstens zehn Jahren. ² Die Verzinsung beginnt in dem Kalenderjahr der Herstellung der Maßnahme, die durch die untere Naturschutzbehörde nach § 15 Abs. 1 Satz 2 bestätigt wurde. ³ Das Kalenderjahr der Herstellung der Maßnahme und das Kalenderjahr der Abbuchung der Ökokontomaßnahme werden vollständig berücksichtigt.																
Abbuchungen		261,00		74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	74,10	7,83	7,83	608,46	869,46	

Mit der Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche von 869 m² für das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ ist diese Fläche somit vollständig verbraucht.

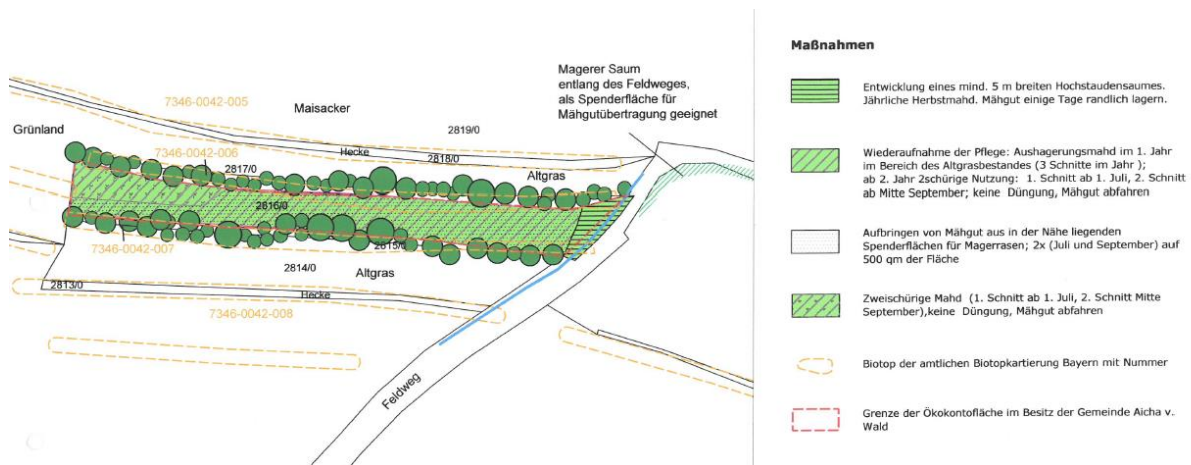


Abbildung 5: Maßnahmenkonzept Flur-Nr. 2816

Mit dem Deckblatt Nr. 4 werden die zwei rotumrandeten Änderungsbereiche der Flur-Nr. 2816 Gmkg. Aicha vorm Wald somit als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ zeichnerisch festgesetzt.

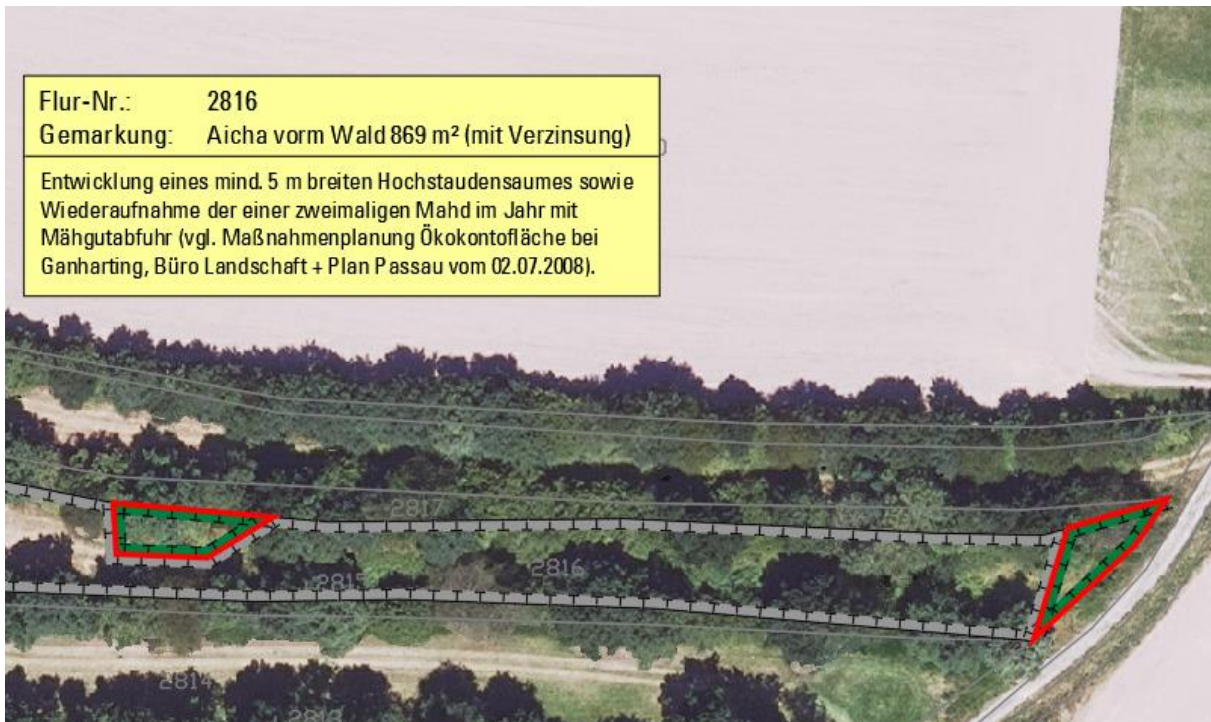


Abbildung 6: Deckblatt Nr. 4 Bereich Flur-Nr. 2816

Als weitere Ersatzfläche wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 2488 in der Gemarkung Aicha vorm Wald mit Deckblatt Nr. 4 zeichnerisch als Kompensationsfläche festgesetzt.

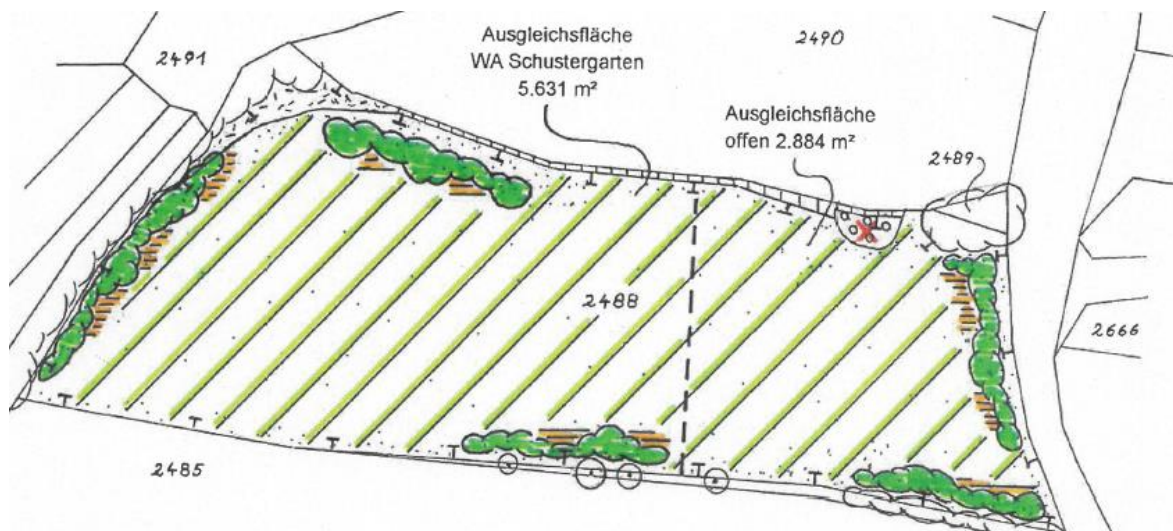


Abbildung 7: Ausschnitt Maßnahmenkonzept für die Flur-Nr. 2488

Gemäß dem Maßnahmenkonzept aus dem Jahr 2019 wurde die Flur-Nr. 2488 in einem Umfang von 5.631 m² für den Bebauungsplan WA Schustergarten beansprucht. Mittlerweile erfolgt hier zudem die Abbuchung einer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „SO Sportanlagen“ in einem Umfang von 420 m². Die Restfläche mit einer Größe von 2.464 m² wird mit Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ als Kompensationsfläche festgesetzt. Mit einer jährlichen Verzinsung von 74 m² (2020-2023, 4 Jahre x 74 m² = 296 m²) können hier 2.760 m² abgebucht werden. Die Ausgleichsfläche Flur-Nr. 2488 in der Gemarkung Aicha vorm Wald wurde entsprechend dem Maßnahmenkonzept bereits hergestellt.



Abbildung 8: Deckblatt Nr. 4 Bereich Flur-Nr. 2488



Abbildung 9: Deckblatt Nr. 4 Bereich Flur-Nr. 2289/3

Eine 865 m² große Teilfläche der Flur-Nr. 2289/3 in der Gemarkung wird als weitere Ersatzfläche für die in Anspruch genommen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „GE Sommerweide West – BA IV“ herangezogen.

Als Maßnahmen zur Kompensation wird das vorhandene Intensivgrünland (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten und artenreichen Grünland (G212) durch eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr für eine Dauer von drei Jahren entwickelt. Nach erfolgter Aushagerung der Flächen erfolgt eine Artenanreicherung durch eine Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung. Hierzu werden die Flächen streifenweise (50 % der Gesamtfläche) mit einer Kreiselegge bearbeitet und anschließend erfolgt die Einsaat. Danach werden die Flächen dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr im Zeitraum zwischen 15.6. und 15.9. eines Jahres gepflegt.

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine dreimalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplans „GE Sommerweide West – BA IV“ wurde 2018 ein Kompensationsbedarf von 19.320 m² ermittelt. Entsprechend Flächen zur Kompensation des ermittelten Eingriffes wurden von der Gemeinde Aicha vorm Wald zur Verfügung gestellt und die Maßnahmenflächen wurden im dazugehörigen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan entfallen Teilflächen der Flur-Nr. 77, 78 und 1905/1. Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung (3 % / Jahr, insgesamt 4 Jahre = 12 %) wurde ein Kompensationsbedarf von 4.495 m² ermittelt. Für den fehlenden Kompensationsbedarf ist die Bereitstellung von Ersatzflächen zur Kompensation durch die Gemeinde Aicha vorm Wald erforderlich.

Nachfolgende Tabelle stellt den erforderlichen Kompensationsbedarf für das Deckblatt Nr. 4 dar:

Ausgleichsfläche		Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m ²	Bilanzierte Fläche in m ²	Bemerkung	Ausgleichsbedarf DB 4 mit 3 % / Jahr Verzinsung für 4 Jahre = 12 %
Gemarkung	Flur-Nr.					
Aicha	1249/0000	1	13	13		
Aicha	1247/0008	1	1338	1338		
Aicha	1251/0000	1	59	59		
Aicha	1247/0001	1	3226	3226		
Aicha	1257/0000	1	717	717		

Ausgleichsfläche		Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m ²	Bilanzierte Fläche in m ²	Bemerkung	Ausgleichsbedarf DB 4 mit 3 % / Jahr Verzinsung für 4 Jahre = 12 %
Gemarkung	Flur-Nr.					
Aicha	1258/0000	1	330	330		
Aicha	0077/0000	1	1080	1080	wird nach Süden verschoben	
Aicha	0077/0000	1	2050	2050		
Aicha	0077/0000	±	605	625	entfällt	700
Aicha	0078/0000	±	1375	1375	entfällt	1540
Aicha	1905/0001	±	2013	2013	entfällt	2255
Aicha	2364/0000*	1,24	2734	3390		
Aicha	1709/0000	1	3107	3107		
				19323		4495

Nachfolgende Teilflächen der angeführten Flurstücke wurden vom Vorhabensträger als Ersatz zur Verfügung gestellt:

neue Ausgleichsfläche		Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Fläche in m ²	Bilanzierte Fläche in m ²	Bemerkung
Gemarkung	Flur-Nr.				
Aicha	2289/0003	1	843	866	
Aicha	2816/0000	1	261	869	mit Verzinsung
Aicha	2488/0000	1	2464	2760	mit Verzinsung

4495

Mit der Bereitstellung der Ersatzflächen wird dem Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 4 in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.